



# TASADOR DE FINCAS

## PRESENTACIÓN.

Con el acuerdo llevado a cabo con la Asociación Profesional de Tasadores Inmobiliarios y acogidos al Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo, B.O.E. 141/1997 de 13-6-1997, Ley 2/1981 de 25-3, Real Decreto 685/1982, Reglamento Ley 46/1994, Real Decreto 1393/1990, Real Decreto 686/1993, Real Decreto 1348/1995 y Real Decreto 1307/1998, se ha preparado un temario completamente práctico y consultivo que revalida conocimientos y permite conseguir el carné profesional.

## DESTINATARIOS.

Es especialmente indicado para personas del sector inmobiliario que deseen conseguir el carné profesional de tasador de fincas.

## OBJETIVOS.

- Estudiar profundamente las prácticas de tasaciones inmobiliarias, con sus aspectos de valoraciones urbanas.
- Adquirir y dominar los distintos métodos de tasación: coste, residual y capitalización.

## ACREDITACIONES.

Al finalizar el curso, y una vez superados los exámenes, el Alumno obtiene:

- Diploma y Certificado de Profesionalidad, expedidos por CENPROEX, con el número de horas lectivas y de prácticas cursadas, así como las calificaciones obtenidas.
- Diploma expedido por el Centro Colaborador que acredita la especialidad cursada.



## CONTENIDO

### MÓDULO I. PRÁCTICAS DE TASACIONES INMOBILIARIAS: VALORACIONES.

Tema 1. INTRODUCCIÓN. El Perito Judicial en la valoración de inmuebles. La Valoración. Tasación.

Tema 2. VALOR URBANO. Valor Urbano. Significación práctica del concepto de valor. Distribución espacial de los valores urbanos.

Tema 3. LA VALORACIÓN INMOBILIARIA. La Valoración inmobiliaria. Desajustes funcionales y económicos. El proceso de valoración. Aplicación de los métodos de valoración. Automatización de la Valoración inmobiliaria.

Tema 4. TASACIÓN POR COMPARACIÓN SEGÚN EL MERCADO. Valoración por el método de comparación según el mercado. Etapas en el proceso de evaluación. Estratificación de la muestra de mercado. Ampliación de comparables. Ajuste de precios. Método de Comparación Muestras de Mercado. Valoración de Mercado nº 1 - Resuelto. Valoración de Mercado nº 2 - Resuelto. Valoración de Mercado nº 3 - Resuelto. Valoración de Mercado nº 4 - Resuelto. Orden ECO/805/20003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

### MÓDULO II. PRÁCTICAS DE TASACIONES INMOBILIARIAS: MÉTODOS.

Tema 5. EL MÉTODO DE COSTE. Definición y Principios. El Coste de Reposición Bruto (CRB). El Coste de Reposición Neto (CRN) o actual. Métodos para determinar el Coste de Construcción por Contrata (CCC). Fuentes de Información para calcular el Coste de Ejecución material. Otros gastos necesarios para la Construcción (GNC) no incluidos en el Coste de Construcción por Contrata. La Depreciación. Manual Cálculo simplificado del Presupuesto de Ejecución Material (PEM), para obtener el Coste de Ejecución Material (CEM). Valoración de Coste Reposición nº 1 - Resuelto. Valoración de Coste Reposición nº 2 - Resuelto. Valoración de Coste Reposición nº 3 - Resuelto. Valoración de Coste Reposición nº 4 - Resuelto. Valoración de Coste Reposición nº 5 - Resuelto. Valoración de Coste Reposición nº 6 - Resuelto. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Tema 6. EL MÉTODO RESIDUAL. Introducción. Según Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Según RD 1020/1993. Diferentes estudios teóricos. Conclusiones. Valoración Residual nº 1 - Resuelto. Valoración Residual nº 2 - Resuelto. Valoración Residual nº 3 - Resuelto. Valoración Residual nº 4 - Resuelto.

Tema 7. EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN. Valor en Renta o de Capitalización (o Capital Inmobiliario o Valor de Actualización). Método Directo de Capitalización de Rentas o Capitalización de rentas constantes a perpetuidad. Método indirecto de capitalización de rentas o capitalización de rentas constantes a largo del tiempo. Valor de Capitalización. Valor de explotación en actividades económicas. Valor de Explotación. Valoración de Capitalización - Resuelto. Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos.